Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/1103

10. 04. 95

Sachgebiet 105

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (18. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der SPD
– Drucksache 13/68 –

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Erstes Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 1. AHÄndG)

zu dem Gesetzentwurf des Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick und der weiteren Abgeordneten der PDS
– Drucksache 13/100 –

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Erstes Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 1. AHÄndG)

zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 13/230 –

Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (Erstes Altschuldenhilfe-Änderungsgesetz – 1. AHÄndG)

A. Problem

Nach § 5 des Altschuldenhilfe-Gesetzes sind die Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern verpflichtet, 15 Prozent ihres Wohnungsbestandes unter vorrangiger Berücksichtigung der Mieter zu privatisieren bzw. zu veräußern, wenn sie die Teilentlastung durch den Erblastentil-

gungsfonds in Anspruch nehmen. Als Gegenleistung müssen sie einen – bis zum Jahr 2003 progressiv gestalteten – Anteil am Veräußerungserlös an den Erblastentilgungsfonds abführen.

Die Gruppe der PDS strebt mit ihrem Gesetzentwurf die Aufhebung der Privatisierungs- bzw. Veräußerungspflicht und der Pflicht zur Abführung von Erlösen an.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN möchten mit ihren Gesetzentwürfen erreichen, daß die progressive Erlösabführungsquote in eine lineare umgewandelt wird, daß kleinere Wohnungsunternehmen mit nicht mehr als 400 Wohnungen von der Privatisierungspflicht ausgenommen werden und Wohnungsunternehmen mit schwierigen Strukturen einer individuellen Prüfung hinsichtlich ihrer Möglichkeiten zur Privatisierung unterzogen werden.

Was die Wohnungsgenossenschaften betrifft, strebt der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eine gänzliche Befreiung von der Privatisierungspflicht an, während der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD diese Pflicht dahin begrenzen will, daß an die Genossenschaftsmitglieder nicht aber an Dritte veräußert werden muß. Beide Gesetzentwürfe erkennen Aus- und Neugründungen von Genossenschaften als Erfüllung der Privatisierungspflicht an.

B. Lösung

Der Ausschuß empfiehlt **mit Mehrheit,** die Gesetzentwürfe abzulehnen und in einer Entschließung die positiven Wirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes zu würdigen sowie der Bundesregierung für die Anwendung dieses Gesetzes eine Reihe von Empfehlungen zu geben.

C. Alternativen

Die Fraktion der SPD, die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und die Gruppe der PDS bestehen auf der Annahme ihres jeweiligen Gesetzentwurfs.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen:

1. den Gesetzentwurf in Drucksache 13/68 abzulehnen,
2. den Gesetzentwurf in Drucksache 13/100 abzulehnen,
3. den Gesetzentwurf in Drucksache 13/230 abzulehnen,
4. folgende Entschließung anzunehmen:

I.

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom Juni 1993 hat zur Entlastung und Erneuerung der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern in erheblichem Maße beigetragen. Insbesondere ermöglicht es tragfähige Mieten, die zugleich Spielraum für Investitionen zur durchgreifenden Verbesserung der Wohnungsqualität lassen.

   Die Altschuldenlösung ebnet auch den Weg für die Privatisierung von Wohnungen, und zwar vorrangig zugunsten deren Mieter. Niedrige Altschulden für die Gebäude und kostenlos oder zu sehr niedrigen Preisen übertragene Grundstücke ermöglichen mieterfreundliche Preise. Darüber hinaus ist die Privatisierungsverpflichtung des Altschuldenhilfe-Gesetzes ein wesentlicher Anstoß, die Wohnungen den Mietern zügig zum Verkauf anzubieten.

   Die Mieterprivatisierung trägt zu einer Steigerung der Wohneigentumsbildung und zur Beschleunigung der Verbesserung des Wohnungsbestandes bei; Verkaufserlöse aus Privatisierungen stärken die Kapitalkraft und Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft.

2. Der Deutsche Bundestag hat in seiner Entschließung vom 15. Juni 1994 die positiven Wirkungen der Altschuldenlösung auf die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und die Privatisierung bekräftigt. Die Grundsatzentscheidung des Altschuldenhilfe-Gesetzes zugunsten der vorrangigen Mieterprivatisierung hat er begrüßt.

   Zur Privatisierung hat der Deutsche Bundestag besonders hervorgehoben, daß diese vor allem dann erfolgreich ist, wenn der entsprechende Wille bei den politisch Verantwortlichen und der Wohnungswirtschaft vorhanden ist und wenn eine umfassende und sachlich seriöse Beratung der Mieter und Kaufinteressenten die Privatisierung begleitet. Die Einschaltung von externem Sachverstand z. B. durch Verwaltermodelle hat sich als besonders hilfreich erwiesen.

   Die vom Deutschen Bundestag mit Blick auf eventuelle Hindernisse in der Privatisierungspraxis veranlaßte Prüfung von mieternahen und -freundlichen Formen der Veräußerung zusätz-

lich/alternativ zur Erfüllung der gesetzlichen Auflagen hat ergeben, daß solche Formen mit dem Altschuldenhilfe-Gesetz grundsätzlich vereinbar sind. Mit diesen Modellen werden die Chancen der Mieter auf künftigen Eigentumserwerb gewahrt. Zugleich kann erreicht werden, daß die Wohnungswirtschaft aus der Privatisierung zügig Verkaufserlöse erzielt, die zur Stärkung der Kapitalkraft und Investitionsfähigkeit nötig sind.

II.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, sich für folgende Anwendung des Altschuldenhilfe-Gesetzes einzusetzen:

- Die Wohnungen sollen im Rahmen der Privatisierungsverpflichtung des Altschuldenhilfe-Gesetzes weiterhin unter günstigen Bedingungen zunächst den Mietern zum Kauf angeboten werden.
- Wenn sich trotz intensiver Bemühungen, insbesondere trotz eingehender Beratung und mieterfreundlicher Preise, zeigt, daß die Erfüllung der 15 %-Quote durch eine Veräußerung an die Mieter nicht zu erreichen ist, kommen mieternahe Privatisierungsformen in Frage, insbesondere die Übertragung von Wohnungen auf Zwischenerwerber, auf neugegründete Wohnungsgenossenschaften, auf Mietergemeinschaften oder Fonds. Dabei muß satzungs- und vertragsgemäß gewährleistet werden, daß die Wohnungen weiterhin den Mietern zum Kauf angeboten werden und diesen jeweils innerhalb einer angemessenen Frist zugesichert ist, die Wohnungen noch selbst erwerben zu können.

  Die veräußernden Kommunen, Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften können sich an den Zwischenerwerbergesellschaften kapitalmäßig temporär mit einer Sperrminorität beteiligen, soweit dies zur Sicherung einer sozialverträglichen Verkaufsabwicklung erforderlich ist. Die Kapitalbeteiligung ist spätestens zum Zeitpunkt des Auslaufens des Altschuldenhilfe-Gesetzes zu beenden.

  Unerläßlich ist auch bei allen mieternahen Privatisierungsmaßnahmen eine eingehende Beratung der Mieter. Dabei sind vor allem Sanierungs- und Finanzierungspläne vorzulegen und die daraus folgende Belastung für den Fall des Erwerbs im Vergleich zur Miete darzulegen. Ferner sind verbindliche Kaufangebote zu unterbreiten und ausreichende Überlegungsfristen einzuräumen. Die Sanierung des Gemeinschaftseigentums sowie die Schaffung der Voraussetzungen für die Abgeschlossenheit der Wohnungen haben in angemessener Zeit zu erfolgen. Das Privatisierungsverfahren ist zu Zwecken der Nachprüfung zu dokumentieren.

  Wohnungsgenossenschaften sind im Rahmen des geltenden Genossenschaftsrechts eigentumsorientiert auszugestalten. Auf der Grundlage von Mehrheitsbeschlüssen ist den Genossenschaftsmitgliedern objektbezogen die Möglichkeit zu eröffnen, die Umwandlung in Wohneigentum zu verlangen, die Übertra-

gung des Wohneigentums auf die Mitglieder zu fordern und/ oder ihre Geschäftsanteile auf Dritte zu übertragen, soweit diese Mitglied der Genossenschaft werden wollen und dem keine wichtigen Gründe entgegenstehen. Ferner ist die Liquidation der Gesellschaft mit einer Mehrheit von 75 Prozent sowie die Auskehrung des Liquidationserlöses vorrangig in Form der Übertragung des Wohneigentums an die Genossenschaftsmitglieder vorzusehen.

Zwischenerwerber müssen die Einräumung einer Erwerbsoption zugunsten des Mieters während eines angemessenen Zeitraums vorsehen. Fondsmodelle müssen den Mietern nach Wegfall der steuerlichen Veräußerungsbeschränkungen die Möglichkeit geben, die Wohnung zu den Konditionen zu erwerben, die bei Übertragung auf den Fonds festgelegt worden sind. Zwischenerwerber müssen sich ferner verpflichten, auf der Grundlage einer transparenten Kalkulation und eines die Leistungsfähigkeit der Mieter berücksichtigenden Angebots einen möglichst großen Teil des übernommenen Wohnungsbestandes in einer angemessenen Frist an die Mieter zu veräußern und entsprechende Nachweise zu führen. Erfüllt der Zwischenerwerber diese Verpflichtung nicht, kann die Teilentlastung widerrufen werden.

- Diese zusätzlichen mieternahen Privatisierungsformen werden zu einer erheblichen Erleichterung und Beschleunigung der Privatisierung beitragen. Eine Einschränkung der Privatisierungsverpflichtung des Altschuldenhilfe-Gesetzes, das ausreichende Flexibilität in der Anwendung ermöglicht, wird abgelehnt.
- Der Deutsche Bundestag geht davon aus, daß mieternahe Privatisierungsformen künftig bei der Entscheidung über Anträge auf Teilentlastung sowie über Erstattungsansprüche und die Abführung von Erlösen aufgrund der Privatisierungsverpflichtung berücksichtigt werden.

Bonn, den 17. März 1995

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Werner Dörflinger	**Rolf Rau**	**Iris Gleicke**
Vorsitzender	Berichterstatter	Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Rolf Rau und Iris Gleicke

I.

Der Deutsche Bundestag hat die Gesetzentwürfe in den Drucksachen 13/68, 13/100 und 13/230 in seiner 12. Sitzung am 19. Januar 1995 beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie an den Haushaltsausschuß zur Mitberatung und gemäß § 96 GO überwiesen.

Der Haushaltsausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsmehrheit gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf in Drucksache 13/68 abzulehnen.

Der Haushaltsausschuß empfiehlt weiter mit großer Mehrheit gegen die Stimmen der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf in Drucksache 13/100 abzulehnen.

Der Haushaltsausschuß empfiehlt schließlich mit großer Mehrheit gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und bei Enthaltung der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf in Drucksache 13/230 abzulehnen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Gesetzentwürfe in seiner 4. und 5. Sitzung am 8. und 15. Februar 1995 beraten. In seiner 7. Sitzung am 8. März 1995 hat er eine nichtöffentliche Anhörung von neun Sachverständigen durchgeführt, die zu den einzelnen Änderungsvorschlägen Stellung genommen haben. Dabei wurde u. a. die Linearisierung des Erlösabführungstarifs nahezu einhellig befürwortet, von einer Verpflichtung der Genossenschaften zu einer Veräußerung von Genossenschaftswohnungen an Dritte mit Mehrheit abgeraten und die Möglichkeit des Widerrufs der Teilentlastung bei Nichterfüllung der Verpflichtungen durch den Zwischenerwerber empfohlen. Das Nähere ergibt sich aus dem Kurzprotokoll des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Gesetzentwürfe in seiner 8. Sitzung am 15. März 1995 abschließend beraten. Er empfiehlt

- mit großer Mehrheit gegen die Stimmen der Gruppe der PDS bei je einer Stimmenthaltung aus der Fraktion der SPD und aus der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf der PDS – Drucksache 13/100 – abzulehnen,
- mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD, den Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 13/230 – abzulehnen,
- mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS, die aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlichen Anträge der Fraktion der SPD im Ausschuß und den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD – Drucksache 13/68 – abzulehnen,
- und mit demselben Stimmenverhältnis, den von den Koalitionsfraktionen im Ausschuß eingebrachten Entschließungsantrag in Nummer 4 der Beschlußempfehlung anzunehmen.

II.

Die Ausschußmehrheit hat ihre Meinung in der Entschließung, die zur Annahme empfohlen wird, ausführlich dargelegt und begründet. Sie ist der Auffassung, daß zum jetzigen Zeitpunkt kein Anlaß besteht, die progressive Erlösabführungsquote durch Änderung von § 5 AHG zu linearisieren, wenn die in der Entschließung aufgezeigten Möglichkeiten bei der Auslegung des Gesetzes durch den Lenkungsausschuß genutzt werden. Was die Ausgründung von neuen Wohnungsgenossenschaften betrifft, haben die Koalitionsfraktionen im Ausschuß klargemacht, daß diese deshalb eigentumsorientiert auszugestalten seien, weil nach dem Ziel des Einigungsvertrags und des AHG möglichst viele Mieter individuelles Eigentum an ihrer Wohnung erlangen sollen.

Die Fraktion der SPD ist im Ausschuß unter Berufung auf die Aussagen der Sachverständigen in der nichtöffentlichen Anhörung dafür eingetreten, die Erlösabführungsquote des § 5 AHG bei 30 Prozent zu linearisieren. Diese Gesetzesänderung sei notwendig, um die Privatisierungshektik mit allen ihren negativen Folgen zu beseitigen und die Privatisierung erfolgreicher zu gestalten. Die Fraktion der SPD hat daher einen entsprechenden Antrag (Anlage 1) vorgelegt mit dem Angebot, auf die übrigen im Gesetzentwurf in Drucksache 13/68 vorgesehenen Gesetzesänderungen zu verzichten. Die Ausschußmehrheit hat diesen Antrag abgelehnt. Die Fraktion der SPD hat in einem weiteren Antrag (Anlage 2) eine Formulierung für eine Entschließung vorgelegt, in der die Aus- und Neugründungen von Genossenschaften ohne die von der Ausschußmehrheit in ihrem Entschließungsantrag vorgesehenen Einschränkungen als Privatisierung anerkannt und für die Zwischenerwerbermodelle eine Reihe von Bedingungen aufgestellt werden, welche die Interessen der Mieter schützen sollen.

Auch dieser Antrag fand keine Mehrheit. Die Koalitionsfraktionen wiesen darauf hin, daß auch nach der von ihnen vorgeschlagenen Entschließung die Teilentlastung zu widerrufen ist, wenn der Zwischenerwerber seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN besteht auf der Annahme ihres Gesetzentwurfs in Drucksache 13/230. Sie tritt für eine lineare Erlösabführungsquote von 30 Prozent ein, der im Jahr 1999 oder 2000 eine zweite Stufe angefügt werden könnte. Sie wendet sich gegen die Zulassung von Zwischenerwerbermodellen, da diese in der Regel kapital- und verwertungsorientiert seien. Genossenschaften sollten generell von der Privatisierungspflicht befreit werden, weil deren Mitglieder in der DDR-Zeit Eigenarbeit geleistet hätten und die Kredite für deren Wohnungsbau bereits vor der Wende getilgt gewesen seien. Nach Ansicht der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sollen kleinere Wohnungsbaugesellschaften und solche mit schwierigen Strukturen – Plattenbauten oder hohes Durchschnittsalter der Mieter – von der Privatisierungspflicht befreit werden und der Mietermitbestimmung mehr Raum gegeben werden.

Die Gruppe der PDS besteht ebenfalls auf der Annahme ihres Gesetzentwurfs in Drucksache 13/100. Sie hält den Zwang zur Privatisierung von 15 Prozent des Wohnungsbestandes nicht für notwendig. Privatisierungen seien je nach Lage mit Anteilen von 5 bis 50 Prozent auch ohne Zwang möglich. Dann seien auch Zwischenerwerbermodelle überflüssig. Die Gruppe der PDS hat im Ausschuß nach Ablehnung ihres Gesetzentwurfs die Gesetzentwürfe der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN unterstützt, da jede Änderung des AHG besser als die Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Rechtslage sei.

Bonn, den 17. März 1995

Rolf Rau	**Iris Gleicke**
Berichterstatter	Berichterstatterin

Anlage 1

Arbeitsgruppe Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau
der SPD-Bundestagsfraktion

13. 03. 1995

Antrag

TOP 5 der Ausschußsitzung vom 15. März 1995

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wolle beschließen:

Vor dem Hintergrund der Anhörung zum Altschuldenhilfegesetz am 8. März 1995 im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau fordert der Ausschuß den Deutschen Bundestag dazu auf,

die progressive Erlösabführungsstaffel des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen einer Gesetzesnovellierung folgendermaßen zu ändern:

> Die progressive Erlösabführungsquote wird in eine lineare Abführungsquote in Höhe von 30% der Veräußerungserlöse umgewandelt.

Begründung

Die Änderung der Erlösabführungsstaffel wurde im Rahmen der Anhörung am 8. März 1995 von allen Sachverständigen als notwendige Voraussetzung dafür angesehen, den Druck auf die Wohnungsunternehmen zu verringern, einen Teil ihrer Bestände möglichst rasch zu veräußern und damit den Mieterinnen und Mietern zu wenig Zeit für eine reifliche Überlegung zu lassen, ob diese ihre Wohnungen erwerben wollen.

Die Beibehaltung der progressiven Erlösabführungsquote widerspricht insofern dem erklärten Ziel des AHG, Wohnungen an Mieter zu veräußern.

Eine Veränderung der Abführungsquote bedarf nach Auffassung des überwiegenden Teils der Sachverständigen einer gesetzlichen Novellierung.

Anlage 2

Arbeitsgruppe Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau
der SPD-Bundestagsfraktion

13. 03. 1995

Antrag

TOP 5 der Ausschußsitzung vom 15. März 1995

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wolle beschließen:

Vor dem Hintergrund der Anhörung zum Altschuldenhilfegesetz am 8. März 1995 im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau fordert der Ausschuß die Bundesregierung und den Deutschen Bundestag dazu auf,

den Lenkungsausschuß anzuweisen, folgende Regelungen vorzunehmen:

a) Neu- und Ausgründungen von Genossenschaften im Rahmen einer Ausgestaltung nach dem geltenden Genossenschaftsrecht sind im Sinne des § 5 AHG als Privatisierung anzuerkennen.

b) Zwischenerwerbermodelle werden als Form der Privatisierung nach § 5 AHG anerkannt, wenn der Veräußerungsvertrag folgende Bedingungen erfüllt:

   - Einräumung einer Erwerbsoption zugunsten des Mieters während eines angemessenen Zeitraums, mindestens 12 Monate nach Abschluß der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
   - Die Umwandlung in Wohneigentum durch den Zwischenerwerber hat zu dem Zeitpunkt zu erfolgen, zu dem mindestens 10 % der Mieter ihre Option ausüben wollen.
   - Der Zwischenerwerber verpflichtet sich zur zügigen Instandsetzung und Modernisierung sowie dazu, einen möglichst großen Teil, mindestens ein Drittel, des übernommenen Wohnbestandes an Mieter zu veräußern. Dies soll auf der Grundlage einer transparenten Kalkulation sowie von Preisforderungen, die dem Mietervorrang zur Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung Rechnung tragen, bis zum Jahr 2003 geschehen. Bis spätestens zum 31. Dezember 2003 ist nachzuweisen, daß die vorstehend genannten Anforderungen erfüllt worden sind. Andernfalls wird die Teilentlastung von der Kreditanstalt für Wiederaufbau nach Maßgabe von § 5 AHG widerrufen.

Begründung

Der vorliegende Antrag entspricht weitgehend den Intentionen der Gesetzentwürfe von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS (13/68, 13/230, 13/100), dem Antrag zu einer Beschlußempfehlung der CDU/CSU und F.D.P.-Fraktionen vom 7. März 1995, den Überlegungen im Lenkungsausschuß sowie den Forderungen der Sachverständigen in der erwähnten Anhörung. Nach Auffassung des überwiegenden Teils der Sachverständigen ist eine entsprechende Interpretation des AHG möglich und unterhalb einer gesetzlichen Novellierung durchführbar.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333